



Istituto Romano di
San Michele

**ACCORDO QUADRO
“LAVORI DI MANUTENZIONE SU
IMMOBILI DI PROPRIETÀ, DIPENDENZA E/O
PERTINENZA DELL’ASP ISTITUTO ROMANO DI
SAN MICHELE”
Art. 59 D.LGS 36/2023**

RELAZIONE GENERALE E Q.E.

PREMESSA

L'ASP - Istituto Romano di San Michele è proprietaria di numerosi edifici presenti sul territorio del Comune di Roma e non solo.

L'Istituto, viste le numerose richieste di interventi da effettuarsi su tali immobili, ha incaricato il Dirigente Area Tecnica di programmare gli interventi necessari al ripristino della funzionalità e messa in sicurezza degli immobili di proprietà dell'Istituto.

Il presente progetto viene redatto ai fini della definizione dell'accordo quadro, art. 59 D.Lgs. 36/2023, in base al quale affidare, i lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e riparazione degli immobili e del patrimonio edilizio di proprietà dell'ASP.

I lavori saranno affidati mediante la conclusione di un accordo quadro con un solo operatore economico, ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 36/2023, e la realizzazione delle manutenzioni sarà appaltata mediante la stipula di singoli contratti - ordinativi attuativi con il contraente dell'accordo quadro, entro i limiti e le condizioni fissati dallo stesso accordo.

L'accordo quadro rappresenta una modalità per l'affidamento agli operatori economici di lavori, servizi e forniture nell'ambito di attività come quelle manutentive che presentano specificità quali a titolo esemplificativo:

- difficoltà nella precisa individuazione degli interventi pre-affidamento
- interventi ordinari con necessità di riprogrammazione in relazione alla disponibilità limitata di risorse e quindi di riallineamento delle priorità;
- tempestività nell'approvvigionamento di materiali (forniture).

L'accordo quadro consente pertanto un coordinamento unitario di tutte le attività manutentive e, sulla base della disponibilità economica complessiva individuata per la sua attuazione, permette di esplicitare la capacità operativa in relazione ad una individuazione parametrica dei fabbisogni. Infatti, definita un'articolazione parametrica dei fabbisogni complessivi, identificabile come un "piano generale delle attività", l'accordo quadro individua l'attuazione delle attività complessive di manutenzione sulla base degli importi disponibili. L'esecuzione di tutte le attività disciplinate nell'Accordo Quadro e che saranno oggetto di contratti-ordinativi attuativi dovranno in generale garantire la continuità dell'esercizio degli immobili dell'Istituto Romano di San Michele ed a tale proposito dovranno essere predisposte, di concerto con la stazione appaltante, tramite la D.L., tutte le metodologie di intervento che risultino necessarie al fine di eliminare totalmente o in casi speciali di ridurre al minimo i disservizi connessi all'esecuzione delle stesse.

Il presente progetto esecutivo viene pertanto redatto ai fini della definizione dell'accordo quadro (art. 59 del D.Lgs. n. 36/2023) in base al quale affidare, in un periodo di tempo della durata massima di due anni, i lavori urgenti di manutenzione e riparazione degli immobili di proprietà dell'Istituto Romano di San Michele.

Si definiscono le tipologie generali di intervento, la quantificazione degli importi necessari per far fronte agli interventi ed il periodo di tempo di riferimento, sulla base degli obiettivi dell'Istituto ed in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Con la conclusione dell'Accordo Quadro, l'Aggiudicatario si impegnerà ad assumere i lavori, i servizi e le forniture che successivamente e progressivamente saranno richiesti dall'ASP, ai sensi dell'Accordo, entro il periodo di validità ed il tetto di spesa previsti. L'Aggiudicatario non avrà nulla a pretendere in relazione al presente Accordo Quadro fintanto che L'Istituto Romano di San Michele non darà luogo ai contratti-ordinativi attuativi. L'Accordo Quadro non determina, pertanto, alcun obbligo in capo all'Istituto, ma unicamente l'obbligo, nel caso in cui l'Istituto si determini a contrarre, di applicare al futuro/i contratto/i applicativo/i le condizioni contrattuali predefinite nell'Accordo Quadro stesso.

Oggetto dell'appalto è lo svolgimento dei lavori di seguito descritti, da effettuarsi sui vari immobili di proprietà dell'Istituto, che saranno maggiormente dettagliati negli articoli del Capitolato Speciale d'Appalto.

In particolare, a titolo meramente esemplificativo, possono essere indicate le seguenti attività preponderanti: Ripristino pavimentazioni e impermeabilizzazioni, manutenzione ordinaria e

straordinaria di murature e di impianti, intonaci, tinteggiature, risanamenti di coperture, ristrutturazione di locali, manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici in generale.

QUADRO TECNICO ECONOMICO LAVORI TOTALE

| | | | | |
|---|--|--------------|--|---------------------|
| A – Importo a base d'asta | | | | |
| A.1 – importo dei lavori | | 244.000,00 € | | |
| A.2 – costi per la manodopera | | 56.000,00 € | | |
| A.3 – costi per l'attuazione delle misure di sicurezza | | 10.000,00 € | | |
| Sommano | | 310.000,00 € | | |
| Totale importo lavori - Totale A | | | | 310.000,00 € |
| B – Somme a disposizione dell'amministrazione | | | | |
| B.1 - lavori in economia | | 12.000,00 € | | |
| B.2 - Accantonamenti e revisioni prezzi | | 15.000,00 € | | |
| B.3 - Spese Tecniche: | | | | |
| B.3.1 - DL/CSP e CSE | | 10.000,00 € | | |
| B.3.2 - accertamenti e indagini | | 5.000,00 € | | |
| B.4 - incentivi art. 45 D.lgs. 36/2023 | | 6.200,00 € | | |
| B.5 - contributo ANAC | | 250,00 € | | |
| B.6 - Allacci pubblici servizi | | 1.000,00 € | | |
| B.7 - arrotondamenti e imprevisti | | 4.023,44 € | | |
| B.8 - IVA e altre imposte: | | | | |
| B.8.1 - Contributi previdenziali (4% su B.3) | | 600,00 € | | |
| B.8.2 - Iva al 22% su B.3 e B.8.1 | | 3.432,00 € | | |
| B.8.3 - Iva al 10% su A | | 31.000,00 € | | |
| B.8.4 - IRAP (8,50%) su B.4 | | 554,56 € | | |
| B.8.5 - Iva 22% su B.1, B.2 | | 5.940,00 € | | |
| Sommano | | 95.000,00 € | | |
| Somme a disposizione dell'Amministrazione – Totale B | | | | 95.000,00 € |
| TOTALE A+B | | | | 405.000,00 € |

L'importo complessivo contrattuale dell'accordo quadro ammonterà, al netto del ribasso offerto in sede di gara, ad € 310.000,00 di cui € 244.000,00 per lavori, € 56.000,00 per costi per la manodopera ed € 10.000,00 per oneri di sicurezza.

IMMOBILI OGGETTO D'INTERVENTO

Il patrimonio immobiliare dell'ASP Istituto Romano di San Michele è costituito da una serie di immobili che si trovano in gran parte nel territorio del Comune di Roma. In allegato un dettaglio delle proprietà oggetto di possibili interventi.

L'Istituto Romano di San Michele si riserva la più ampia ed insindacabile facoltà di ridurre o ampliare il complesso delle prestazioni e/o degli immobili indicati nell'allegato. In particolare, i dati e le consistenze, nonché l'elenco di cui sopra, debbono intendersi puramente indicativi e non vincolanti e suscettibili di variazioni in sede di rilievo, censimento e per sopravvenute esigenze, senza che l'aggiudicataria possa avanzare alcuna richiesta di revisione dei patti e delle condizioni contrattuali.

PROPRIETÀ DELLE AREE

Le opere in progetto sono relative ai beni di proprietà comunale assegnati all'Istituto Romano di San Michele.

OPERE PRESENTI IN PROGETTO

Nello specifico si prevedono interventi atti per l'adeguamento alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche e tutti gli interventi indispensabili di manutenzione ordinaria e straordinaria atti a garantire l'agibilità degli immobili, nonché la messa in sicurezza di prospetti, balconi e strutture, a salvaguardia della pubblica incolumità.

In particolare, di seguito si possono sintetizzare gli interventi tipo oggetto di appalto:

- interventi sui tetti degli immobili piani e a falda, compresa la dismissione di pavimentazione esistente o la revisione di tegole di vario tipo, di listelli o travi, la realizzazione di massetti alleggeriti o isolanti, compresa la guaina liquida e a rullo o elastica, la posa di pavimentazione, zoccoletti, gronde, pluviali ecc.
- interventi sui solai degli immobili compresa la rimozione della porzione di solaio ammalorato e il ripristino del ferro o pulitura dello stesso con l'impiego di materiali di malta idonei (antiritiro – Emaco ecc), demolizione e ripristino di massetti con pendenza, ripristino di finiture con qualsiasi materiale, nonché tinteggiatura con idropitture o pitture lavabili e, ove occorra, antigraffiti;
- interventi di falegnameria all'interno degli immobili compresa la sostituzione e/o riparazione parziale o totale delle porte, finestre, portoni, griglie o la riverniciatura con smalti o impregnanti a scelta della D.L.;
- interventi negli infissi in alluminio, in ferro, in ghisa o in legno, negli immobili, compresa la sostituzione e/o riparazione parziale o totale delle porte, finestre, portoni, griglie o la riverniciatura con smalti o impregnanti a scelta della D.L.;
- interventi di riparazioni e sostituzioni di tubazioni idriche alloggi e montanti condominiali, di tubazioni sanitarie alloggi, di tubazioni di impianti di riscaldamento, di colonne di scarico in cavedi e interrati, di impianti idrici, di scarico ed elettrici condominiali, interventi di riparazioni e/o sostituzioni o adeguamenti di parti impianti elettrici di singoli alloggi e parti condominiali e interventi su impianti citofonici e tv;
- interventi finalizzati al mantenimento della integrità di cancellate, inferriate, ringhiere, parapetti, griglie, botole, pensiline metalliche, scale metalliche, ecc. con raddrizzatura e riparazione di aste danneggiate e con sostituzione di elementi metallici, viti e bulloni o mediante saldature, nuove opere in ferro, ecc;
- la realizzazione di prospetti e/o porzioni, compresa la dismissione e il ripristino con materiali come quelli esistenti o a scelta della D.L., compresa di rete e malte idonee antiritiro, pluviali e grondaie in rame, lamiera zincata e pvc tipo rame ecc..
- interventi di messa in sicurezza di prospetti, balconi e cornicioni, nonché di strutture a sbalzo, di androni e spazi interni, con puntellamento, sarciture di lesioni, chiusura di vani compresa posa in opera di rete o teli di varia natura, tiranti ecc.;
- sistemazione di soglie, gradini, battiscopa, comprese, ove non risulti possibile la riutilizzazione del materiale dimesso, la fornitura e la collocazione in opera di nuovi elementi analoghi a quelli esistenti oppure la sostituzione integrale su indicazione della D.L.;
- rimozione di manufatti e componenti edilizie con presenza di materiali nocivi e pericolosi quali amianto, piombo ecc.;
- interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

CATEGORIE DELLE LAVORAZIONI DA REALIZZARE

I lavori sono suddivisi nelle seguenti categorie:

- Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria ed eventuali indagini sismiche necessarie alla verifica di stabilità degli immobili;
- Pronto intervento;
- Opere provvisoriale di sicurezza;
- Lavori in economia.

Pertanto, la categoria dei lavori oggetto dell'appalto è: **OG1 cat. II Opere Edili in edifici Civili ed industriali.**

REALIZZAZIONE DEL PRONTO INTERVENTO

Per quanto riguarda il pronto intervento si specifica di seguito la presa in carica per l'operatività dell'operazione:

A) 2 h pronto intervento per lavori improrogabili ed imprescindibili per la messa in sicurezza (emergenze accertate indifferibili);

B) 24 h per visita ispettiva e/o risoluzione immediata dell'evento edile e/o idraulico dalla richiesta;

C) 5 giorni per la risoluzione della problematica, previa visita ispettiva comunque effettuata entro il limite del punto A e/o B);

Con i lavori di pronto intervento verranno ripristinate le condizioni di ordinaria funzionalità della struttura degli edifici e delle finiture, per garantire la pubblica incolumità dei cittadini e dei fruitori degli immobili.

Gli interventi, che devono essere eseguiti con tempestività ed in modo puntuale, possono risultare di varia natura e rientrando in una casistica molto ampia e di difficile previsione e quantificazione.

ELENCO PREZZI UNITARI

I prezzi dell'appalto sono desunti dal Prezzario Regionale del 2023 e le analisi sono state realizzate con l'indagine di mercato di almeno tre prezzi a confronto, compresi gli oneri della sicurezza e l'utile d'impresa.

DURATA INTERVENTO

L'Accordo Quadro dei "Lavori di manutenzione e di Pronto intervento negli immobili di pubblica di proprietà, dipendenza e/o pertinenza dell'ASP" avrà una **durata** complessiva contrattuale di **mesi 24** (anni due).

TIPOLOGIA DI PROCEDURA

È prevista la definizione di un Accordo Quadro con un singolo operatore economico. I lavori oggetto dell'accordo quadro in progetto appartengono alle categorie OG1.

I singoli appalti verranno affidati sulla base delle esigenze, definite di volta in volta, dalla Stazione Appaltante.

In relazione al singolo intervento da affidare in appalto, verrà redatto di volta in volta un ordine di lavoro (OdL) descrittivo delle lavorazioni da svolgersi corredato, se necessario, da altri elaborati grafici o di dettaglio.

La copertura finanziaria relativa ai singoli contratti attuativi (OdL) verrà assicurata mediante impegni di spesa da assumere di volta in volta sul capitolo di bilancio pertinente alle attività da svolgere, per singolo (OdL) o per gruppi di essi, ancorché non preventivamente individuati.

Per la particolarità e vastità dei lavori in progetto, che rende complicato la redazione di un elenco prezzi dedicato, la contabilizzazione delle lavorazioni dovrà effettuarsi sulla base del vigente Prezzario della Regione Lazio per i lavori pubblici, che se pur non facente parte degli elaborati si intende parte integrante del presente progetto.

PIANI DI SICUREZZA

Data la tipologia dei lavori, si prevede la presenza in cantiere (a ciascun singolo ordine di lavoro corrisponderà un distinto cantiere) di una singola impresa. Non è pertanto necessario redigere il piano di sicurezza e coordinamento PSC previsto dall' art. 100 del D. Lgs 81/2008. La localizzazione dei cantieri sarà variabile di volta in volta a seconda dell'edificio sul quale verranno eseguiti i lavori. Risulta pertanto estremamente difficile prevedere l'organizzazione delle singole lavorazioni e gli apprestamenti per la sicurezza necessari. Gli interventi verranno eseguiti su strutture adibite ad uffici e laboratori.

L'operatore economico, prima della consegna dei lavori, dovrà trasmettere alla Stazione Appaltante un piano operativo di sicurezza (POS) ai sensi dell'art. 89 comma 1 lett. h) del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. finalizzato alle definizioni di dettaglio delle attività di cantiere.

Se nel corso dell'esecuzione dei lavori si configurasse la necessità della presenza anche non contemporanea di più imprese in cantiere, si provvederà alla nomina di un coordinatore della

sicurezza che dovrà redigere il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) e adeguare alle imprese esecutrici il POS al PSC. Se necessario i piani di sicurezza vengono aggiornati durante l'esecuzione del singolo O.D.L..

Il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, ove nominato, vigila sull'osservanza dei piani di sicurezza.

STIMA DEL COSTO DEGLI INTERVENTI

L'appalto è dato a "misura" e la contabilizzazione dei lavori avverrà in base a Stati di Avanzamento Lavori.

I prezzi per la contabilizzazione dei lavori saranno desunti dal prezziario regionale del Lazio 2023 e per quanto concerne la manodopera, noli e l'approvvigionamento dei materiali, ove non previsto nel prezziario stesso, si farà riferimento alle schede "Revisione Prezzi Regione Lazio" più recenti con la composizione di liste in economia, comprendenti quindi il costo orario della manodopera, il costo dei materiali, il nolo delle attrezzature, con l'aggiunta delle spese generali del 15% e l'utile d'impresa del 10%, il ribasso offerto sarà considerato solo sulle spese generali e utile di impresa. Inoltre, per le lavorazioni che non trovano riscontro nel prezziario e nell'elenco prezzi allegato, si procederà alla formazione di nuovi prezzi come descritto nello Schema di Contratto.

DURATA DEI LAVORI

L'Accordo Quadro ha durata di 730 giorni dalla data di consegna dei lavori del primo contratto applicativo; i singoli lavori hanno la durata stabilita con la sottoscrizione del relativo Contratto Applicativo.

PROGRAMMA INDICATIVO DEI LAVORI

La peculiare natura degli interventi oggetto dell'Accordo Quadro non può consentire una effettiva programmabilità degli stessi e tale circostanza non potrà costituire causa di eventuali contestazioni e/o richieste risarcitorie di qualsivoglia natura.

Su richiesta della Direzione Lavori, prima dell'inizio dell'affidamento di ciascun Contratto Applicativo, potrà essere richiesto un Programma Operativo che, in relazione alle singole lavorazioni affidate, specifichi ove possibile ed individui il programma delle lavorazioni attenendosi alle priorità evidenziate non solo nel programma indicativo della Stazione Appaltante, ma anche facendo riferimento allo stato di effettiva conservazione del patrimonio oggetto del presente Accordo Quadro, al fine di garantire, in primo luogo, la sicurezza degli utenti e in secondo luogo la tutela e la conservazione dei beni.